

**Département de l'Isère  
Canton de l'Oisans  
Commune LES DEUX ALPES**

**DELIBERATION N° 2023-109**

**CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 31 mai 2023**

**L'an deux mille vingt-trois, le 31 mai à 18h,**

Le conseil municipal de la commune LES DEUX ALPES, dûment convoqué le 26 mai 2023, a tenu une réunion en session ordinaire, sous la présidence de M. Christophe AUBERT.

**Etaient présents en séance :** Christophe AUBERT, maire,  
Eric GRAVIER, Agnès ARGENTIER, Françoise MOREAU, adjoints,  
Pierre BALME, maire délégué de Venosc.

Marie-Hélène COING, maire déléguée de Mont de Lans.

Laurent GIRAUD, Anne MILLET, Enrica TASSO, Céline VALETTE, Fabien VEYRAT, Hervé LESCURE, conseillers municipaux.

**Etait absente :** Marion ROLLAND.

**Etaient représentés dans le cadre d'une procuration :**

Jean-Luc BISI donne pouvoir à Agnès ARGENTIER

Stéphane VAISSIERES donne pouvoir à Christophe AUBERT

**Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il a été procédé à la nomination des secrétaires de séance pris au sein du conseil :** Marie-Hélène COING et Hervé LESCURE ayant obtenu la majorité des suffrages, ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.

**COMMANDE PUBLIQUE – 1.2.1 – Préparation des concessions**

**OBJET : Lancement d'une procédure en vue de l'attribution d'un contrat de concession portant sur la construction, l'aménagement, l'équipement, l'exploitation et l'entretien d'un nouvel espace de restauration d'altitude sur le domaine skiable des Deux Alpes**

VU les articles les articles L. 1410-1 et L. 1410-3 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU le Code de la Commande Publique, notamment ses articles L. 3000-1 et suivants et R. 3111-1 et suivants,

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Les Deux Alpes est propriétaire, sur son territoire, d'une parcelle cadastrée n°94 de la section E d'une surface totale de 384 600 m2 qui supporte notamment la gare intermédiaire de la télécabine double-mono-câble Jandri (DMC Jandri).

Cette parcelle relève donc, pour sa partie affectée au service public des remontées mécaniques, du domaine public communal.

Cette zone « 2600 », point névralgique du domaine skiable des Deux Alpes, supportera prochainement la gare intermédiaire du futur téléphérique 3S construit par la société SATA Group, titulaire du contrat de délégation de service public pour la construction et l'exploitation du domaine skiable des Deux Alpes.

La construction de cette nouvelle remontée mécanique conduira à un remodelage important de cette zone du domaine skiable impliquant notamment le démontage du DMC Jandri actuel ainsi que la démolition du bâtiment abritant l'établissement « Le Panobar » jusqu'alors exploité par le biais d'un bail emphytéotique administratif conclu entre la commune et la société Le Panoramic.

Consciente du besoin de restauration, d'animation et de sanitaires sur cette zone, la commune de Les Deux Alpes souhaiterait qu'un nouvel équipement puisse être créé, lequel serait alors adossé à la future gare intermédiaire du 3S.

Le recours à la concession de service apparaît à ce titre comme le contrat le plus approprié pour répondre aux objectifs de la commune dès lors que :

- La commune ne souhaitant pas mettre elle-même en œuvre les moyens matériels et humains nécessaires à l'activité, ni en supporter les aléas d'exploitation et de gestion, le recours à la régie et/ou au marché public est de facto exclu ;
- Le recours au bail emphytéotique administratif ne permettrait pas à la commune, sans risque de requalification en contrat de la commande publique, de prescrire des obligations en termes d'investissements ou de services à la charge du preneur.
- Le recours au bail locatif de droit commun ou au bail emphytéotique de droit commun apparaissent exclu compte tenu du classement du foncier occupé dans le domaine public communal.

En tout état de cause, quand bien même il serait considéré que ce foncier relève du domaine privé de la commune, le recours à ce type de contrat présenterait des risques importants de requalification (bail commercial notamment) et rendrait impossible pour la commune de prescrire des obligations en termes d'investissements ou de services à la charge du preneur.

Le contrat de concession présente quant à lui les avantages suivants qui apparaissent plus en phase avec les intérêts et souhaits de la commune :

- Le contrat de concession est un contrat administratif octroyant, de droit, des pouvoirs importants à la commune (modification unilatérale, résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général) ;
- Durée du contrat pouvant être relativement longue en fonction des investissements et charges supportés par le concessionnaire ;
- Possibilité de mettre à la charge du concessionnaire des obligations en termes de qualité de service et/ou d'investissements tels que l'encadrement des périodes et horaires d'ouverture du service ou la réalisation de certains investissements (ex : WC) ou encore la définition de la participation aux animations du type RISE, SNOW FEST ;
- Meilleur droit de regard de la commune sur l'activité exercée du fait de la nature administrative du contrat et de l'obligation faite au concessionnaire de produire annuellement un rapport d'activité sur la saison écoulée.

Une clause de revoyure pourrait également être intégrée dans le projet de contrat afin de prendre en compte les évolutions juridiques et économiques futures.

- Il sera également indiqué que l'installation est prévue sur une parcelle du domaine public communal également dévolue à la DSP liée à l'exploitation du domaine skiable avec l'implantation du 3S.

Dans ces conditions, il est proposé de concéder l'aménagement, l'équipement, l'exploitation et l'entretien de ce nouvel équipement sous la forme d'une concession de service telle que définie à l'article L. 1121-1 du code de la commande publique.

Les caractéristiques essentielles de la nouvelle concession envisagée sont les suivantes :

↪ Missions concédées :

- Construction, aménagement, équipement et exploitation des installations nécessaires à la bonne exécution du service concédé ;
- Exploitation d'une activité de bar-restauration d'altitude destinée à titre principal aux usagers du service public des remontées mécaniques ;
- Acquisition des équipements nécessaires à la bonne exécution du service concédé.

↪ Durée projetée du contrat : conformément aux dispositions de l'article L. 3114-7 du code de la commande publique, la durée du contrat sera modulée en fonction de la nature et de l'importance des investissements réalisés par le concessionnaire.

Compte tenu des investissements projetés, la durée envisagée du contrat est de 26 ans mais pourra être réduite en fonction de l'équilibre financier défini par les candidats dans leurs comptes d'exploitation prévisionnels.

Dans tous les cas, le terme du contrat ne pourra excéder la fin de la saison estivale 2050 afin de permettre de faire coïncider la fin de ce contrat avec celui portant sur l'exploitation du domaine skiable dont le terme normal est fixé au 30 novembre 2050.

↪ Estimation de la valeur de la concession : la commune a missionné un cabinet d'expertise financière afin de déterminer les équilibres économiques de cette exploitation.

Sur la base d'une ouverture de l'établissement lors de la saison d'hiver 2024/2025, l'expert financier de la commune estime un chiffre d'affaires prévisionnel global de 198 000 000 € HT.

Ce chiffre :

- Se fonde sur une exploitation de l'établissement jusqu'au terme de la saison estivale 2050 ;
- Est fondé sur une exploitation mêlant des prestations de restauration et une activité de Bar et vente à emporter ;
- Prévoit une augmentation très forte des recettes durant les premières années d'exploitation (20% les trois premières saisons – 15% sur les années 4 et 5 – 10% pour les années 6, 7 et 8) puis une augmentation plus linéaire (environ +3%) à compter de la saison 2033/2034.

↪ Conditions financières : le concessionnaire exploitera le service à ses risques et périls et se rémunérera exclusivement grâce aux recettes générées par l'exploitation de l'activité concédée. Il devra proposer une gamme de prix permettant une large ouverture au public (prix accessibles et cohérents) et des recettes assurant l'équilibre financier de l'exploitation.

Il devra verser annuellement à la commune de Les Deux Alpes une redevance en contrepartie de la mise à disposition du terrain. Les candidats devront formuler des propositions de redevance dans le cadre de leur offre en respectant les minimaux suivants :

- 100 000 € HT pour la part fixe de la redevance indexée sur l'indice du coût à la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 ;
- Un pourcentage variable par tranche de CA :

Le montant de la redevance variable sera proposé par le candidat et fera l'objet d'un critère d'attribution du contrat.

Seront proposés dans le cahier des charges du contrat les pourcentages minimum suivants, lesquels pourront être augmentés par les candidats.

Redevances	Chiffre d'affaires	% minimum
CA tranche 1	De 0 € à 1 500 000 €	4%
CA tranche 2	De 1 500 001 € à 2 500 000 €	4%
CA tranche 3	De 2 500 001 € à 3 000 000 €	4%
CA tranche 4	De 3 000 001 € à 4 500 000 €	4%
CA tranche 5	De 4 500 001 € à plus	4%

Le montant de la redevance fixe et le principe de son indexation constitueront des caractéristiques minimales de la consultation qui ne pourront pas être remises en cause par les candidats.

Le Concessionnaire devra également supporter l'ensemble des impôts fonciers relatifs au bâtiment concédé.

↳ Programme d'investissements : le candidat aura en charge la construction mais également l'ensemble des aménagements intérieurs et l'acquisition des équipements du nouvel espace de restauration.

Afin de permettre une ouverture pour la saison d'hiver 2024/2025 et de respecter une cohérence architecturale d'ensemble avec la gare intermédiaire du 3S, la commune de Les Deux Alpes déposera dès à présent un permis de construire coque dont le pétitionnaire aura à charge la finalisation au titres des autorisations ERP, qu'elle transférera ensuite au titulaire du contrat de concession.

Ce permis de construire ne concerne que le clos couvert, à charge pour l'exploitant de définir l'ensemble des aménagements intérieurs.

↳ Conditions d'exploitation : il sera demandé au candidat de proposer une ouverture du restaurant cohérente avec les périodes et horaires d'ouverture du futur téléphérique 3S.

Une ouverture de l'établissement pour la période hivernale et la période estivale est ainsi attendue. Le candidat restera toutefois libre d'ouvrir son établissement à d'autres périodes de l'année s'il le souhaite.

S'agissant des autres contraintes de services, selon les services qui seront proposés au sein de la gare intermédiaire du téléphérique, il pourra être demandé au Concessionnaire :

- D'offrir un accès aux toilettes à l'ensemble des usagers du service public des remontées mécaniques sans condition ;
- De permettre un usage de l'établissement comme refuge pour les usagers du service public des remontées mécaniques en cas d'urgence.

Des propositions en matière de développement durable et de protection de l'environnement seront également encouragées et valorisées tant pour la construction et l'aménagement du bâtiment que pour l'exploitation quotidienne du service.

↳ Personnel du concessionnaire : Pour l'exploitation du service délégué, le concessionnaire embauche son propre personnel et signe, en conséquence, les contrats de travail nécessaires lesquels sont régis par le droit du travail.

↳ Contrôle de la Commune : conformément aux dispositions des articles L. 3131-5, R. 3131-2 à R. 3131-4 du code de la commande publique, le concessionnaire rendra annuellement compte de son exploitation à la commune dans le cadre de la transmission d'un rapport annuel portant sur les aspects techniques mais aussi financiers de l'exploitation concédée.

La commune conservera par ailleurs le contrôle du service et pourra obtenir du concessionnaire tous les renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations.

↳ Sanctions : la commune aura la possibilité de prévoir dans le contrat de concession à intervenir des sanctions applicables en cas de manquements du concessionnaire à ses obligations contractuelles. Ces sanctions pourront aller, selon les cas, de sanctions pécuniaires à la sanction résolutoire.

↳ Fin du contrat : le concessionnaire ne pourra être tacitement reconduit au terme de la convention de concession. La durée de la convention ne pourra ainsi être prolongée en dehors des hypothèses de modifications contractuelles fixées par les dispositions des articles R. 3135-1 et suivants du code de la commande publique.

Au terme de la convention, les installations nécessaires à l'exploitation du service concédé (biens de retour), seront remis par le concessionnaire à la Commune en bon état d'entretien, compte tenu de leur usage, selon les modalités et aux conditions à définir dans la convention (retour à 0 ou retour à la Valeur Nette Comptable selon la durée du contrat).

La liste des biens de retour est mise à jour chaque année par le concessionnaire en fonction de la réalisation des investissements prévus au contrat, et jointe au rapport annuel.

Les biens de reprise pourront être repris par la Commune selon les modalités qui seront précisées dans la convention (idéalement à la Valeur Nette Comptable). Il s'agit des biens financés par le concessionnaire qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation du service concédé, notamment le mobilier de bureau, les équipements électro-ménagers, les véhicules et les stocks existants.

La procédure de mise en concurrence des opérateurs est décrite par les dispositions des articles L. 3120-1 et suivants et R. 3121-1 et suivants du code de la commande publique. Cette procédure permettra de choisir un concessionnaire et de définir en détail le contenu de ses obligations contractuelles sur la base des caractéristiques présentées ci-dessus : objet, programme d'investissements, durée du contrat, qualité de service, économie générale du contrat...

La procédure de mise en concurrence sera une procédure ouverte impliquant une réception simultanée des candidatures et des offres.

Le conseil municipal ayant entendu cet exposé, après en avoir délibéré et après que Monsieur le maire ait demandé à chaque conseiller de se prononcer pour ou contre la délibération soumise au vote ou à s'abstenir, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

- **D'APPROUVER** le principe du recours à un contrat de concession de service pour la construction, l'aménagement, l'équipement, l'exploitation et l'entretien du futur équipement sur la zone 2600 ;
- **D'APPROUVER** les caractéristiques essentielles des prestations qui seront mises à la charge du futur concessionnaire étant entendu qu'il appartiendra à M. le Maire ou à son représentant de négocier avec les candidats ;

Envoyé en préfecture le 15/06/2023

Reçu en préfecture le 15/06/2023

Publié le

ID : 038-200064434-20230531-DEL2023109-DE



- **D'AUTORISER** le Maire à engager la procédure afférente et à prendre toutes les mesures nécessaires à sa mise en œuvre et bonne exécution.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et ans que dessus. Au registre sont les signatures.



Pour extrait conforme,  
Le maire, Christophe AUBERT